

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Allgemeines Wohngebiet „Obere Gartenstraße - Erweiterung II“ Gemeinde Postau

Begründung

ENTWURF

Auftraggeber

Gemeinde Postau

vertreten durch
Johann Angstl, 1. Bürgermeister

Am Kellerberg 2a
84109 Wörth a. d. Isar

Telefon 08702 . 940-10
Telefax 08702 . 940-125
poststelle@vg.woerth-isar.de

Planung

M A R I O N L I N K E
K L A U S K E R L I N G
L A N D S C H A F T S A R C H I T E K T E N B D L A

PAPIERERSTRASSE 16 84034 LANDSHUT
Tel. 0871/273936
e-mail: kerling-linke@t-online.de



Bearbeitung

Dipl. Ing. Marion Linke
B. Eng. Theresa Heß
B. Eng. Florian Zweckl

Landshut, den 02. August 2018

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Lage und Größe des Planungsgebietes.....	3
2. Übergeordnete Planungen	3
2.1 Vorgaben der Landesplanung – LEP 2013 –	3
2.2 Vorgaben der Regionalplanung	3
2.3 Weitere übergeordnete Planungsvorgaben	4
2.4 Ausgangssituation	4
3. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung	4
3.1 Planungserfordernis	4
3.2 Anwendung des § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenflächen in das beschleunigte Verfahren“	5
3.3 Städtebauliche Gründe	5
4. Wesentliche Planungsinhalte	7
4.1 Wohnbebauung	7
4.2 Erschließung	9
4.3 Grünordnerische Aspekte	10
5. Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele	11
5.1 Verkehr	11
5.2 Hydrogeologie und Wasserwirtschaft.....	12
5.3 Ver- und Entsorgung	12
5.4 Immissionsschutz	13
5.5 Altlasten.....	14
5.6 Denkmalpflege	14
6. Nachrichtliche Übernahmen	15
7. Flächenbilanz.....	15
8. Voraussichtliche Kosten	16
8.1 Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung	16
8.2 Voraussichtliche Kosten der Abwasserbeseitigung	16
8.3 Finanzierung der Erschließungskosten.....	16
■ Rechtsgrundlagen	16

Anlagen

- zu textliche Festsetzung Punkt 9.4.1 im Bebauungs- und Grünordnungsplan
Artenliste für Gehölzpflanzungen..... 17-19
- **Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB** zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Allgemeines Wohngebiet „Obere Gartenstraße - Erweiterung II“, Gemeinde Postau mit
18 Seiten

1. Anlass, Lage und Größe des Planungsgebietes

Die Gemeinde Postau, im Osten des Landkreises Landshut, Niederbayern, plant neue Wohnbauflächen, um dem stetig ansteigenden Wohnraumbedarf im Landkreis Landshut Rechnung zu tragen. Hierzu wird die Erweiterung des bereits bestehenden Wohngebietes „Gartenstraße – Erweiterung“ nördlich der bestehenden Wohnbebauung, auch „Obere Gartenstraße“ genannt, vorgesehen. Der Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes „Obere Gartenstraße – Erweiterung II“ umfasst 15.293 m². Der Bebauungs- und Grünordnungsplan weist ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO aus, wobei die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden, um den Anforderungen des Verfahrens nach § 13b BauGB gerecht zu werden (Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs).

Es werden **19 Einzelhäuser** auf 12.179 m² geplant. Diese werden von 1.681 m² öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit begleitendem, gepflasterten Multifunktionsstreifen (379 m²) sowie Fuß- und Radwegeverbindungen (410 m²) ergänzt. Hinzu kommen 644 m² öffentliche Grünflächen, v. a. am West- und Ostrand. Das Planungsgebiet liegt im Norden des Siedlungsbereichs von Postau. Die Gemeinde Postau ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Wörth an der Isar. Deren Sitz befindet ca. 4 km südwestlich in der Gemeinde Wörth an der Isar.

Die **Erschließung** erfolgt mit einer Wohnstraße, die die west- und ostseitige Schmidgasse bzw. Gartenstraße verbindet. Diese führen bergab zur Hauptstraße (= Staatsstraße St 2141) in der Ortsmitte im Süden. Der Verkehr wird von dort auf die übergeordneten Straßen geleitet, zum einen nach Südwesten Richtung Anschluss an die A 92 und nach Norden Richtung Moosthann sowie nach Osten über die A 92 Richtung Dingolfing mit BMW-Werk (Luftlinie ca. 10 km).

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Westen und Osten verlaufen in Nord-Süd-Ausrichtung Feldwege mit Anschluss zur Gartenstraße bzw. Schmidgasse und begleitenden z. T. hohlwegartigen Heckenstrukturen. Im Westen wird am Feldweg entlang das Regenwasser über ein offenes Gerinne nach Süden zum Rückhaltebecken, das bereits außerhalb des Geltungsbereichs liegt, geleitet. Das Planungsgebiet umfasst den südlichen Teil der Fl.Nrn. 84, 85 sowie Teile der Fl.Nrn. 83 und 83/1, Gemarkung Postau. An den Geltungsbereich grenzen folgende Grundstücke an:

- im Norden: Fl.Nr. 84, Gemarkung Postau, landwirtschaftliche Nutzfläche,
- im Westen: Fl.Nr. 85, Gemarkung Weng, Feldweg Richtung Unterköllnbach,
Fl.Nr. 60, Gemarkung Postau, landwirtschaftliche Nutzfläche,
- im Südwesten: Fl.Nr. 85, Gemarkung Weng, Feldweg Richtung Unterköllnbach (hier asphaltiert),
- im Süden: Fl.Nrn. 84/13, 84/14, 84/15, 84/16, 84/17, 84/18, 84/19, 84/20, 84/21, Gemarkung Postau, Bauparzellen des Wohnbaugebietes „Gartenstraße - Erweiterung“,
- im Südosten: Fl.Nr. 84, Gemarkung Postau, Gartenstraße Richtung Ortskern Postau
- im Osten: Fl.Nr. 77, 77/2, 79, Gemarkung Postau, landwirtschaftliche Nutzflächen
Fl.Nr. 62/5, Gemarkung Postau, Hausgartenbereich

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Vorgaben der Landesplanung – LEP 2013 –

Die Strukturkarte Anhang 2 des **Landesentwicklungsprogramms (LEP 2013)** weist die Gemeinde Postau als Allgemeinen ländlichen Raum aus. Laut dem Grundsatz 2.2.5 (G) soll der ländliche Raum derart entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. Weiter sollen eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

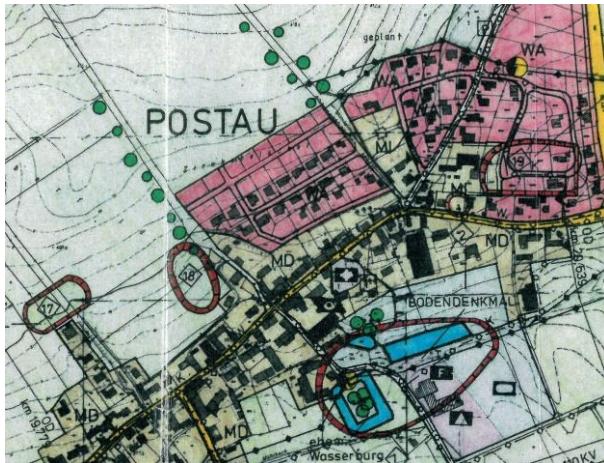
Nach dem Grundsatz 3.3 (G) des Landesentwicklungsprogramms (LEP) soll zudem eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte [...] Siedlungsstruktur vermieden werden. Nach dem Ziel 3.3 (Z) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

2.2 Vorgaben der Regionalplanung

Im **Regionalplan** der Region 13 Landshut (Stand nach der 9. Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 03. Februar 2017) sind für das Planungsgebiet selbst keine Darstellungen enthalten.

Der regionale Grünzug Nr. 8 „Nördliches Isartal zwischen Essenbach und Pilsting“ (Regionalplan Region Landshut (13), Tekturkarte 3 „Regionale Grünzüge“, 2017) erstreckt sich südlich von Postau großflächig im Isartal nördlich der A 92 bis zur Hangleite. Darüber überlagernd besteht das wesentlich großflächigere Landschaftliche Vorranggebiet Nr. 18 „Isar, Isaraue, Niedermoorgürtel, Niederterrassen und Wiesenbrüteregebiete im nördlichen Isartal“, auch die Hangleiten-Bereiche im Osten und Westen der Ortslage. Beide Gebietsausweisungen berühren den Geltungsbereich nicht.

2.3 Weitere übergeordnete Planungsvorgaben



Ausschnitt Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Obere Gartenstraße – Erweiterung II“ ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Gemeinde Postau, vom 19.11.1991, inkl. Deckblatt Nr. 3 (vom 24.10.2016) als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Unmittelbar südlich grenzt das allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO „Gartenstraße – Erweiterung“, Bebauungs- und Grünordnungsplan vom 09.05.2008, an das Planungsgebiet an.

Im Westen und Nordosten sind lockere Baumstrukturen mit dem Planzeichen „Erhaltenswerte Bäume und Sträucher“ entlang der beiden Feldwege dargestellt.

2.4 Ausgangssituation



Geltungsbereich im Luftbild, Quelle: Geoportal Bayern

Das Gelände befindet sich in einer Höhenlage von knapp 415 müNN im Nordosteck bis ca. 405 müNN im Südwesteck und fällt somit nach Südwesten um etwa 10 m, wobei die im Südwesten angrenzende Schmidgasse bereits deutlich tiefer liegt. In Nord-Süd-Ausrichtung beträgt der Höhenunterschied etwa 2,5 m. Hieraus ergibt sich für die geplante Wohnbebauung eine südwestexponierte Hangleage.

Naturräumlich wird dieser Bereich der Einheit 062 „Donau-Isar-Hügelland“ zugeordnet. Die Untereinheit nennt sich hier 062-D „Asymmetrische Seitentäler der Isar im Donau-Isar-Hügelland“.

Südlich der Ortslage Postau beginnt das „Untere Isartal“ (Quelle: Arten und Biotopschutzprogramm, ABSP, 1990). Geologisch ist der Bereich der Ortslage Postau bereits dem Tertiär-Hügelland mit der Oberen Süßwassermolasse zuzuordnen. Es finden sich daher hier sehr ertragreiche Ackerböden aus Lösslehm, teils mit einer Ackerzahl von 55 (rund ein Drittel am Westrand) und z. T. mit einer Ackerzahl von 68, hier die östlichen zwei Drittel des Geltungsbereichs. Diese liegen somit über dem Durchschnittswert des Landkreises Landshut von 56 (näheres hierzu siehe auch Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, Kapitel 2.2, Seite 14-15).

3. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung

3.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Postau strebt mit der vorliegenden Bauleitplanung eine Deckung des Wohnraumbedarfs im östlichen Landkreis Landshut, einer Wachstumsregion gerade auch im Hinblick auf die Nähe zum BMW-Standort in der Stadt Dingolfing, an. Ziel des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes

ist es, die Baulandbereitstellung zu fördern. Die Bevölkerungszahlen in der Gemeinde Postau sind seit Jahrzehnten steigend. Zum 25.05.1987 lebten 1.350 Einwohner in der Gemeinde. Am 31.01.2016 ist die Einwohnerzahl angestiegen auf 1.641. Geburten- und Sterberate erzielten 2010 den Höchststand seit dem Jahr 2000, seitdem sinken die Zahlen geringfügig. Die Zunahme der örtlichen Bevölkerung ist dem Zuzug anzurechnen. Seit 1985 steigen die Zahlen durchgehend an, zwischen 2010 und 2016 von 114 auf 130 Personen. Die Zahl der Fortgezogenen steigt ebenfalls, liegt jedoch seit 2005 unter den Zuzugszahlen, der Fortzug lag 2010 bei 105 und 2016 bei 118 Personen. Somit zogen z. B. 2016 12 Menschen mehr nach Postau als andere die Gemeinde verließen (Quelle: <https://www.statistik.bayern.de/statistikkommunal>).

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan weist innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke nach. Er leistet die Grundlage für die erforderlichen Erschließungskosten und bereitet die öffentlichen Verkehrsflächen vor.

3.2 Anwendung des § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“

Das Verfahren nach § 13b BauGB wird von der Gemeinde Postau angewandt. Folgende Gesichtspunkte rechtfertigen die Verfahrensdurchführung nach § 13b BauGB:

1. Der Geltungsbereich schließt im Zusammenhang an bebaute Ortsteile an. Im Baugebiet wird ausschließlich Wohnbebauung ausgewiesen.
2. Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 10.000 m². Der Geltungsbereich umfasst 15.293 m². Hiervon entfallen 12.179 m² auf die privaten Grundstückspartellen. Bei einer Grundflächenzahl von 0,35 ergeben sich maximal insgesamt 4.263 m² rechnerisch überbaubare Grundfläche.
3. Die Planung fällt nicht unter die Vorhaben, deren Zulässigkeit eine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht erfordern.
4. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Eine entsprechende Bestandsaufnahme und Bewertung wird als gesonderter Bestandteil der Begründung „Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB“ (18 Seiten) beigefügt.

Aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB werden die in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) **ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen**.

Es erfolgt **keine Umweltprüfung**. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen, § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Es ist **kein Ausgleich für die Eingriffe** in Natur und Landschaft **zu leisten**. Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist daher nicht anzuwenden.

Die Abweichungen zu den **Darstellungen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan** (Änderung der Nutzungsart) werden **nachträglich im Wege der Berichtigung** nach § 13 b in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB **angepasst**. Daher entfällt hier ein Parallelverfahren. Die Möglichkeit des Verfahrens nach § 13b BauGB ist zeitlich begrenzt. Der Satzungsbeschluss ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Die als Anlage beigefügten Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind Bestandteil dieser Begründung. Hierin enthalten sind eine detaillierte Bestandsaufnahme mit einer Skizze Bestandssituation M 1 : 2.000 und eine tabellarische Übersicht der Schutzgüter.

3.3 Städtebauliche Gründe

Das Baugebiet erweitert die bestehende Wohnbebauung „Gartenstraße – Erweiterung“ an der Oberen Gartenstraße moderat weiter nach Norden. Es erfolgt eine zweireihige Bebauung in Form einer hangparallelen Wohnstraße und parallel zum bereits bestehenden Wohngebiet.

■ Standortbewertung

Ziel der vorliegenden städtebaulichen Konzeption der Gemeinde Postau ist ein moderates Wachstum und die Stärkung der Wohnfunktion im Hauptort. Dies gilt gerade auch für junge Familien, im Hinblick auf den demographischen Wandel, aber auch für ältere Menschen (Mehrgenerationenwohnen, zwei Wohneinheiten je Einfamilienhaus zulässig). Im vorgesehenen Geltungsbereich sprechen folgende Gesichtspunkte für eine besonders hohe Eignung als Allgemeines Wohngebiet (WA):

- ruhige Lage am **südostexponierten Hangbereich** in Ortsrandlage mit Blick auf die freie Landschaft (v. a. Isartal) Richtung Süden,
- moderate Wohnbauentwicklung an einem verkehrsberuhigten Standort, Anschluss an ein bestehendes Allgemeines Wohngebiet inkl. **fußläufigem Anschluss zum Ortskern** (Grundschule, Kirche),
- Nutzen der **vorhandenen Infrastrukturmaßnahmen** im Allgemeinen Wohngebiet „Gartenstraße – Erweiterung“ (inkl. vorhandener Strom, Kanal- und Wasserversorgung sowie **Regenrückhaltebecken** im Südwesten und Straßenanbindung nach Süden), untergeordnete, nur randliche Beeinträchtigung der südlich angrenzenden Wohngebiete durch Ziel- und Quellverkehr,
- Stärkung der Wohnfunktion bei **verkehrsgünstiger Lage** (Nähe zur Autobahn A 92) gerade im Nahbereich arbeitsplatzintensiver Gewerbe- und Industriegebiete (Erreichbarkeit des Flughafen MUC II unter 60 min und der großen **Arbeitsplatzangebote** in Dingolfing, Regensburg, Straubing, Landshut, München und Ingolstadt),
- **Erhalt der hohlwegartigen Hecken** als orts- und landschaftsprägende Strukturen sowie wirksame Randeingrünung nach Osten und Westen und zugleich als Charakteristikum der Isar-Hangleite.

■ Standortalternativen



der Geltungsbereich mit jetzigen Ortsrand von Nordwesten

Bei der Prüfung von Standortalternativen in Postau wurde der gesamte Ortsrand betrachtet. Die Böden im Geltungsbereich liegen mit Ackerzahlen von 68 (2/3 der Fläche) und 55 (1/3 der Fläche) zu mehr als der Hälfte über dem Landkreisdurchschnitt von 56.

Die Ackerzahlen der alternativen Standorte (mit direktem Ortsanschluss) liegen jedoch meist noch höher und immer über dem Landkreisdurchschnitt. Eine Ausnahme bilden hier die Böden im Süden bzw. Südwesten von Postau.

Gemäß Flächennutzungs- und Landschaftsplan Deckblatt Nr. 3, wirksam seit 24.10.2016, wird derzeit südlich der Hauptstraße am westlichen Ortsrand das „Gewerbegebiet Postau“ entwickelt. Zu diesem Gewerbegebiet und dem ortseinwärts daran anschließenden Mischgebiet (MI) ist gemäß dem Trennungsgrundsatz ein ausreichender Abstand zu Wohngebieten einzuhalten. Zudem verläuft direkt südlich der Ortsgrenze von Postau eine 110-kV-Hochspannungs-Freileitung. Diese rückt sehr nahe an den Ortsrand heran, so dass eine zweireihige Bebauung unter Einhaltung der nötigen Schutzabstände zur Leitung – 30 m beiderseits – nicht möglich und eine Erschließung nicht wirtschaftlich ist.

Die gesamte Bebauung südlich der Hauptstraße von Postau ist auf Flächennutzungsplanebene als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Hier sind v. a. die Immissionsschutzabstände zu den landwirtschaftlichen Betrieben zu wahren. Am östlichen Siedlungsrand in ca. 300 m Entfernung zur geplanten Parzelle Nr. 9, befindet sich die einzige Tierhaltung des Ortes. Zudem liegen sämtliche Flächen südlich der Hauptstraße sowie der Osten von Postau im wassersensiblen Bereich (vgl. Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, www.geopoortal.bayern.de).

Letztendlich stellt sich ein Anschluss an die vorhandenen Allgemeinen Wohngebiete nördlich der Hauptstraße als besonders geeignet dar.

■ Begründung der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist hierbei die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Seitens der Gemeinde Postau können hierzu folgende Aussagen getroffen werden:

- eine weitere Innenverdichtung im Ort Postau ist nicht möglich; die unbebauten Flächen im Innenbereich (Gelände der ehemaligen Konservenfabrik im Osten) der Gemeinde sind nicht zugänglich,
- auch sind keine leerstehenden Wohngebäude zur Deckung des Wohnraumbedarfs vorhanden,
- aus Sicht der Gemeinde Postau ist die geplante Erweiterung der Oberen Gartenstraße von Süd nach Nord entsprechend den Darstellungen des Gesamtkonzeptes die städtebaulich verträglichste Art der Ausweisung von Bauland im Gemeindegebiet Postau, die umsetzbar ist.

■ städtebauliche Gesamtbeurteilung

Insgesamt werden die Gebote der folgenden Aspekte erfüllt:

- des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung,
- des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- des Orts- und Landschaftsbildes,
- der Regelung des Wasserabflusses.

Zusammenfassend stellt die Aufstellung eines Allgemeinen Wohngebietes nach städtebaulichen Gesichtspunkten eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung dar und ermöglicht die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnbauland in der Gemeinde Postau. Eine **Bauverpflichtung** wird über die Notarurkunden beim Verkauf der Parzellen durch die Gemeinde bzw. den Planungsbegünstigten sichergestellt, um dem Entstehen möglicher „Spekulationsflächen“ entgegen zu wirken.

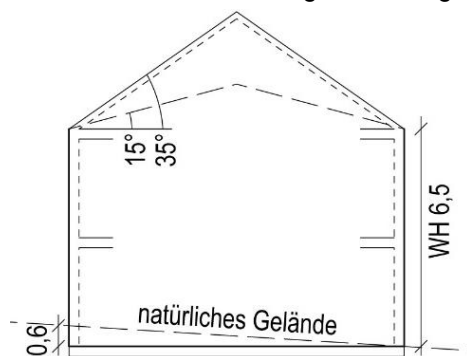
4. Wesentliche Planungsinhalte

4.1 Wohnbebauung

■ Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit 19 Einzelhäusern geplant. Es erfolgt eine Einzelhausbebauung in offener Bauweise. Die Parzellengröße liegt zwischen 505 m² und 883 m². Die Grundflächenzahl (**GRZ**) wird auf **0,35** und die Geschossflächenzahl (**GFZ**) auf **0,7** festgesetzt (siehe Planzeichen 15.1). Die Baugrenzen für Haupt und Nebenbaukörper umfassen insgesamt 4.927 m². Die traufseitigen Wandhöhen (Fassadenmitte) sind für sämtliche Gebäude auf max. 6,5 m beschränkt. Dies stellt eine landschaftliche Einbindung sicher. Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist das tatsächliche Gelände maßgeblich (siehe Planzeichen 15.1 und textliche Festsetzung 3.5). Pro Einfamilienhaus sind als Höchstgrenze **zwei Vollgeschosse (II)** sowie maximal **zwei Wohneinheiten** pro Wohngebäude **zulässig** (siehe Planzeichen 2.1).

Es ist pro Wohneinheit jeweils ein Stellplatz nachzuweisen (siehe textliche Festsetzung 6.1). Bei Garagen und Carports beträgt die Wandhöhe maximal 3 m. Maßgeblich ist die Wandhöhe bergseitig erschlossener Garagen gemessen ab Oberkante Erschließungsstraße im Bereich Mitte Garagenzufahrt. Bei talseitig erschlossenen Grundstücken ist das natürliche Gelände die Bezugshöhe. Ein Kniestock ist nicht erlaubt (vgl. Textliche Festsetzung 6.2). Auf eine Anpassung der Dachform der Garagen wurde bewusst verzichtet, um insbesondere auch Grün- und Kiesdächer auf den Garagen zu ermöglichen. Bei Garagen und Carports sind insbesondere auch Flachdächer als Grün- und Kiesdächer möglich. Die maximale Grenzanbaulänge für Garagen beträgt 6 m (siehe textliche Festsetzungen unter 5.2).



Die Vorgaben zur **Gebäudegestaltung** orientieren sich an den üblichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, insbesondere dem angrenzenden rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gartenstraße – Erweiterung“. Hierbei erfolgten Anpassungen an die derzeitigen Trends im Bauwesen, z. B. zu Dachformen und Dachneigung. Als **Dachformen** sind Zelt-, Walm- und Satteldächer mit Dachneigungen von 15° - 35° zulässig. Ein Kniestock sowie Dachgauben sind nicht zulässig. Ein Dachüberstand von bis zu 1 m ist zulässig (siehe textliche Festsetzungen unter 3.). Entsprechend den textlichen Festsetzungen unter Punkt 3.2

werden Beton- und Ziegelbedachungen in roten und grauen Farbtönen zugelassen.

Skizze Wandhöhe und Dachneigung

■ Geländeverlauf

Das Gelände fällt im aktuellen Bestand von Nord nach Süd um ca. 2,5 m ab. In den privaten Grundstücken sind jeweils **Abgrabungen bis zu 1 m** und **Aufschüttungen bis zu 1 m** über bzw. unter dem natürlichen Gelände zulässig (siehe textliche Festsetzungen unter 5.1). An an der Nordgrenze der Grundstücke ist ein 2 m breiter und 0,5 m hoher flächig bepflanzter Erdwall, dem eine 1 m breite und 0,3 m tiefe Wiesenmulde vorgelagert ist zwingend vorzusehen (= Schutz gegen wild abfließendes Wasser, näheres siehe Kapitel 4.3). Diese Erdmodellierung wird im Zuge der Erschließungsarbeiten für die Straße und öffentliche Flächen erstellt.

■ Einfriedung

Entlang von Straßen und Fußwegen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe **von max. 1,25 m** zulässig. Bezugshöhe ist hier das natürliche Gelände. Sockel sind nicht zulässig. Maschendrahtzaun ist straßenseitig unzulässig, Holz und Metall sind als Materialien erlaubt. Ebenso sind Gabionen als Einfriedungen unzulässig. Die Durchlässigkeit für Kleinsäuger ist zu gewährleisten (siehe textliche Festsetzungen unter 4.1).

Die Garagenvorplätze dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden (siehe textliche Festsetzung 6.3).

Zwischen den einzelnen Parzellen sind **Zäune bis zu maximal 2,0 m Höhe** aus Holz, Metall sowie Maschendraht zugelassen (siehe textliche Festsetzungen unter 4.1).

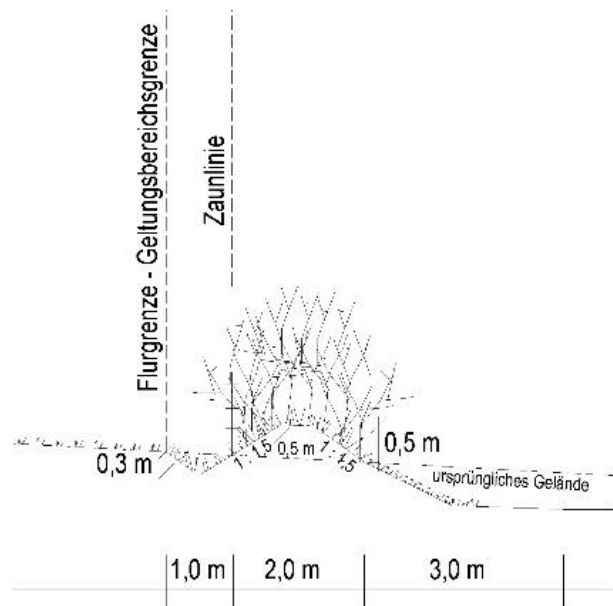
Um eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten ist auf der Nordseite des Geltungsbereiches der Zaun mindestens 1 m von der nördlichen Grundstücksgrenze nach innen versetzt zu führen (siehe textliche Festsetzung 4.1).

■ Beläge und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Garagenvorplätze sind auf der gesamten Fläche in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (siehe textliche Festsetzungen 6.3).

Der 1,8 m breite Multifunktionsstreifen (vgl. Planzeichen 6.2) ist in wassergebundener Bauweise (Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, etc.) auszubilden. Der Fußweg (vgl. Planzeichen 6.3) ist zu pflastern. Die festgesetzten Baumstandorte (vgl. Planzeichen 13.1) sind als mindestens 2,0 x 3,0 m große Baumscheiben auszubilden (siehe textliche Festsetzungen unter 7.1).

Das Regenwasser ist auf den privaten Grundstücks-Parzellen zu sammeln und zurückzuhalten. Je Bauparzelle ist eine Retentionszisterne mit 5 m³ Retentionsvolumen nachzuweisen. Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist dem im Südwesten außerhalb des Geltungsbereichs bereits vorhandenen Regenrückhaltebecken zuzuführen (siehe textliche Festsetzungen unter 8.1).



Schnitt – Erdwall am Nordrand

(o. M.)

Als Schutz gegen wild fließendes Oberflächenwasser vom unmittelbar nördlich angrenzenden Acker ist auf den Parzellen 12 bis 19 am Ortsrand ein **Wall** zu errichten (vgl. Planzeichen 9.2). Dieser ist als 2 m breiter und 0,5 m hoher flächig bepflanzter Erdwall, dem eine 1 m breite und 0,3 m tiefe Wiesenmulde vorgelagert ist, auszuformen und an der nördlichen Grenze der Parzellen auf Privatgrund herzustellen.

Diese Erdmodellierung wird im Zuge der Erschließungsarbeiten für die Straße und öffentliche Flächen einheitlich erstellt. Der Erdwall muss von den späteren Grundstückseigentümern dauerhaft erhalten werden. Errichtung und dauerhafter Erhalt ist in den jeweiligen notariellen Kaufverträgen auf geeignete Weise zu sichern (siehe textliche Festsetzungen unter 8.2).

Zusätzlich sind zum Schutz gegen wild abfließendes Wasser die **Gebäude bis zu 50 cm** über dem relevanten Umgebungsgelände **wasserdicht** auszuführen. Dazu gehören auch Kellerabgänge oder Lichtschächte (vgl. textlicher Hinweis 13.1).

■ Erneuerbare Energien

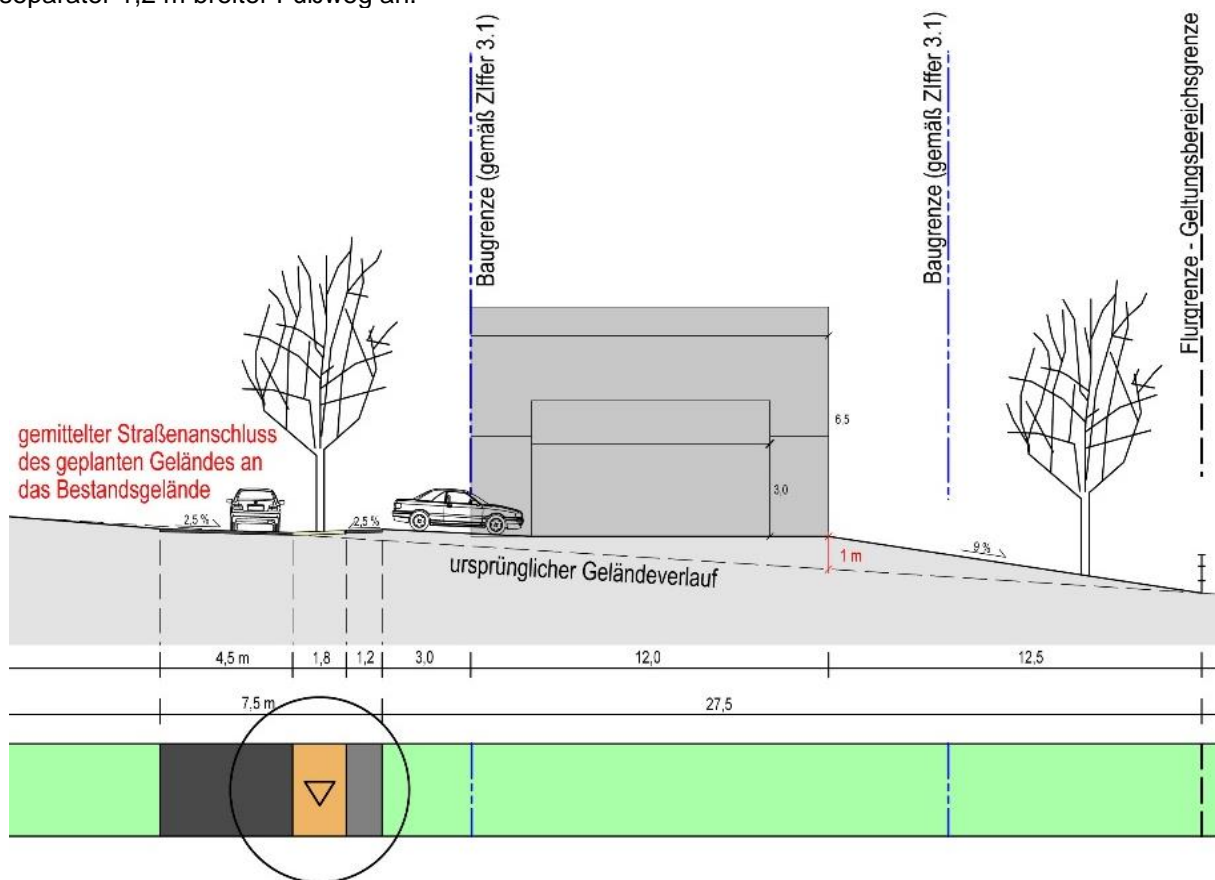
Von der Verwendung erneuerbarer Energien, v. a. der Solarenergie, ist inzwischen auszugehen. Neben verbreiteten Nutzungen, v. a. Sonnenkollektoren und Dach-Photovoltaikanlagen, sind weitere Nutzungsformen, wie Passiv-Häuser, Kraft-Wärme-Kopplung und Erdwärmesonden ausdrücklich erwünscht. Im Hinblick auf das energiesparende Bauen und auf die Förderung regenerativer Energiequellen wird darauf hingewiesen, dass bereits mit der Bauweise der Häuser erhebliche Energieeinsparungen erzielt werden können.

Unter anderem besteht die Möglichkeit Erdwärmesonden zu erstellen, die jedoch eines wasserrechtlichen Verfahrens nach Art. 17 Bayerisches Wassergesetz bedürfen. Die erforderlichen Mindestab-

stände von Erdwärmesonden zueinander, bzw. zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen, sowie die Anforderungen an Planung, Herstellung und Betrieb gemäß dem Leitfaden „Erdwärmesonden in Bayern“ sind einzuhalten. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, z. B. über horizontal verlegte Erdwärmekollektoren (auch Erdwärmekörbe) die Erdwärme zu nutzen (siehe textliche Hinweise unter 12.1).

4.2 Erschließung

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes „Obere Gartenstraße – Erweiterung II“ erfolgt über eine Wohnstraße, welche im Westen an die Schmidgasse und im Osten an die Gartenstraße anschließt. Die 4,5 m breite asphaltierte Fahrbahn wird südseitig von einem 1,8 m breiten Multifunktionsstreifen ergänzt. Der nahezu niveaugleiche, begleitende Multifunktionsstreifen ist als Pflasterfläche vorgesehen. Dieser bietet dem ruhenden Verkehr in Form von Längsparkplätzen bei Bedarf ausreichend Raum (Besucher-Parkplätze) und ermöglicht auch eine Begrünung mit Großbäumen. Südlich daran schließt ein separater 1,2 m breiter Fußweg an.



Schnitt Straßenprofil und Geländebewegungen

(ohne Maßstab)

In Nord-Südrichtung kreuzt ein 2,0 m breiter öffentlicher Fußweg zwischen den Parzellen 17 und 18 die Wohnstraße und verläuft zwischen den Parzellen 3 und 4 weiter bergab nach Süden (vgl. Planzeichen 6.1 bis 6.3). Im Norden am Ortstrand verläuft der Fußweg über den Erdwall, damit dieser nicht unterbrochen und die Schutzfunktion durchgehend gewährleistet wird.

Über den „Spiel- und Treffplatz“ im Allgemeinen Wohngebiet „Gartenstraße-Erweiterung“ führt der Weg dann weiter abwärts bis zum Ortskern von Postau. Schmidgasse und Gartenstraße werden nach Norden verlängert und schließen dann an die weiter nach Norden führenden Feldwege an, die bei Erholungssuchenden beliebt sind und auch weiterhin genutzt werden können.

Die Innen-Radien für die Anbindung der Erschließungsstraße nach Süden an Schmidgasse und Gartenstraße sind mit einem Radius von 8 m nach den anerkannten Regeln der Technik (RAS-K-1) ausreichend dimensioniert.

Es wird von geringfügigen weiterführenden verkehrlichen Auswirkungen auf die bestehenden Wohngebiete im Süden durch die geplante Wohnbebauung ausgegangen, da der Geltungsbereich ausschließlich für die Anlieger erschlossen wird und kein weiterer Durchgangsverkehr entsteht. Aktuell werden

über Schmidgasse und Gartenstraße 71 Parzellen mit zum Teil mehreren Wohneinheiten erschlossen. Die neu hinzukommenden 19 Parzellen entsprechen somit einer Steigerung um rund ein Viertel (24 %).

Am Westrand des Geltungsbereiches wird die bestehende 3 m breite Straße, die weiter im Norden als Feldzufahrt dient, auf 5 m Fahrbahnbreite ausgebaut. Ostseitig ist ein Graben vorhanden, Westseitig kann jedoch in dem vorhandenen öffentlichen Grünstreifen bei Bedarf geparkt werden. Dies ist jedoch nicht zu erwarten, da die Wohnstraße im geplanten Wohngebiet mit einem 1,8 m breiten Mehrzweckstreifen für Besucherstellplätze vielfältige Möglichkeiten (siehe Planzeichen 6.2) bietet.

4.3 Grünordnerische Aspekte

■ Grünordnerische Konzeption

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist eine Einbindung des Baugebiets in die Landschaft, ein Achten der Höhenlage am Ortsrand und zumindest eine gewisse Eingrünung des langfristigen Siedlungsrandes im Norden. Hierbei werden charakteristische Elemente des Naturraumes aufgegriffen, z. B. die Pflanzung eines Obstbaum-Hochstammes als Hausbaum je Parzelle (siehe Festsetzungen 13.1, 13.2 und 9.1.2). Auch Aspekte zu Wasserabfluss, Klimaschutz und Nachhaltigkeit werden berücksichtigt, siehe unten.

Im Rahmen der Herstellung für die geplante Erschließung bzw. Herstellung der Wohnstraße (inkl. Sichtdreiecke) sind einzelne Gehölze sowie Heckenabschnitte im Geltungsbereich zu roden (vgl. Festsetzung 13.4). Die gesetzlichen Fristen zur zulässigen Rodung ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober bis Ende Februar gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind zu beachten. Ein entsprechender Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom Rodungsverbot Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG wird gestellt.

Es werden im Gegenzug 19 Großbäume sowie eine Baum-Strauch-Hecke am Nordrand, jeweils auf Privatgrund, als auch acht Großbäume im öffentlichen Raum als neu zu pflanzen festgesetzt.

Im Hinblick auf **Klimaschutz und Nachhaltigkeit** werden folgende Planungsgrundsätze verfolgt:

- Pflanzung eines Hausbaums je Parzelle (siehe Festsetzungen 13.2 und 9.1.1),
- Erhalt von Gehölzen mit Nachpflanzungsgebot (siehe textliche Festsetzung 9.3.1),
- der zu bepflanzende Erdwall am Nordrand (auf Privatgrund) umfasst 709 m². Der Wall muss zu 50 bis 70 % bepflanzung werden muss (siehe Festsetzungen 9.2 und 9.2.2),
- Beschränkung der Aufschüttungen und Abgrabungen bis jeweils maximal 1 m Höhe (siehe textliche Festsetzung 5.1).

■ Raumkonzept – Einbindung in die Landschaft in Ortsrandlage –

Die Einbindung der Gebäude in die Landschaft wird durch eine nach Möglichkeit abwechselnde trauf- und giebelständige Bebauung (siehe Planzeichen 15.4) und der im Norden verpflichtend zu pflanzenden Hecke auf dem Erdwall gewährleistet. Die Verwendung von Schlehe (siehe Planzeichen 9.2) als charakteristisches, naturraumtypisches Heckengehölz wird gezielt gefördert. Zudem entsteht eine raumwirksame Randstruktur. Diese vernetzt die bereits vorhandenen Hecken entlang der Feldwege.

Sieben zu erhaltenden Bäume am West- und Ostrand des Geltungsbereiches gewährleisten zudem die Eingrünung am Ost- und Westrand der Siedlung. Die zu pflanzenden Hausbäume und die Bäume im Straßenraum garantieren eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes.

■ Straßenräume

Im öffentlichen Straßenraum sind acht Großbäume (Hochstämme 4 x verpflanzt, StU 20-25) vorgesehen (siehe Planzeichen 13.1). Diese sind lagegenau festgesetzt. Sie betonen die West-Ost-Verbindungen und sind an die Planung der Bepflanzung „Gartenstraße – Erweiterung“ angelehnt. Zudem bieten die Gehölze Beschattung und trennen den Fußweg optisch von der Straße.

■ öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünstreifen (siehe Planzeichen 9.1) stellen zum einen die bestehenden Grünstreifen (Altgrasfluren) entlang der Hecken und Feldwege am Ost- und Westrand, als auch die neuen straßenbegleitenden Grünstreifen an der westlichen und östlichen Kurve sowie als knapp 25 m langes Band an der Kreuzung des Fußweges dar. Letztere sind als Schotterrasen, magere Grasflur bzw. extensive Wiese herzustellen. Hierzu erfolgt eine Ansaat mit regionalem Saatgut. Die öffentlichen Grünflächen

sind als extensive Wiese zu bewirtschaften (Mahd max. ein- bis zweimal pro Jahr). Ein sofortiges Entfernen des Mähguts aus den Flächen ist zu gewährleisten. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig (siehe textliche Festsetzung 9.2.1).

Die Grünstreifen dienen darüber hinaus als Baumgräben für die zu pflanzenden Großbäume, gleichzeitig wird ein Abstand zwischen dem Fußweg und der Fahrbahn geschaffen.

■ Privates Grün – je ein Hausbaum pro Parzelle

Der hohen Flexibilität innerhalb der Parzellen und Baugrenzen stehen einige wesentliche Festsetzungen zur Grünordnung in den privaten Grundstücksflächen gegenüber. Es ist pro Parzelle ein lagegenau festgelegter Hausbaum zu pflanzen (siehe Planzeichen 13.2). Es sind hierfür ausschließlich standortgerechte, heimische Hochstämme zu verwenden, Pflanzqualität 4 x verpflanzt, StU 20-25, entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen (siehe textliche Festsetzungen 9.1.1, 9.1.2 und 9.4.1).

Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nach zu pflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzung wieder herzustellen. Dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart und Qualität an derselben Stelle nach zu pflanzen (siehe textliche Festsetzung 9.3.1 sowie Artenliste gemäß 9.4.1).

■ flächige Gehölzpflanzungen – Bepflanzung des Walls im Norden –

Als Randeingrünung am Nordrand ist auf den Parzellen 12 bis 19 eine **Baum-Strauch-Hecke** (siehe Planzeichen 9.2) auf einem 2 m breiten und 0,5 m hohen flächig bepflanzten Erdwall, dem nordseitig eine 1 m breite und 0,3 m tiefe Wiesenmulde vorgelagert ist auf privatem Grund anzupflanzen. Hierfür sind Sträucher mit mindestens 3-5 Grundtrieben und einer Höhe von 60/100 cm und verpflanzte Heister, 200/250 cm, zu verwenden. Für die Pflanzung sind mindestens 10 % Heister vorgeschrieben. Die Gehölze sind im Dreiecksverband mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in gegeneinander versetzten Reihen zu pflanzen. Die Bepflanzung hat auf mindestens 50 % und maximal 70 % der Fläche zu erfolgen (siehe textliche Festsetzung 9.2.2). Es sind vor allem Schlehen zu verwenden (vgl. Planzeichen 9.2).

■ Flächenversiegelung

Die öffentlichen Straßenräume stellen sich wie folgt dar: Fahrbahnbreite 4,5 m, asphaltiert, sowie ein gepflasterter Multifunktionsstreifen mit 1,8 m Breite in wasserdurchlässiger Bauweise (siehe textliche Festsetzung 7.1). Der Fußweg von 1,2 m Breite ist ebenfalls gepflastert. Somit werden ca. 11 % der Fläche innerhalb des Geltungsbereichs mit wasserundurchlässiger Bauweise (asphaltiert) hergestellt. Insgesamt umfassen die Erschließungsflächen 16,2 %. Die Garagenzufahrten sind zwingend in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Auch die Belagsflächen in den Hausgärten sind auf das Mindestmaß zu begrenzen.

Das Schutzgut Wasser wird durch gezielte Sammlung und Rückhaltung des Dach- und Oberflächenwassers innerhalb des Baugebietes und die Minimierung der versiegelten Flächen gewürdigt.

5. Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele

5.1 Verkehr

Südlich, parallel zum Südrand des Geltungsbereichs, verläuft die Obere Gartenstraße. Diese schließt im Westen an die Schmidgasse, im Osten an die Gartenstraße an. Beide Straßen führen nach Süden auf die Hauptstraße (Staatsstraße St 2141). Die St 2141 verbindet Postau nach Westen hin mit mehreren kleinen Orten bis nach Essenbach, im Osten nach Weng und weiter nach Mengkofen. Im Westen von Postau stößt die Hauptstraße auf einen Kreisverkehr. Von dort zweigt die Kreisstraße LA 10 nach Süden ab und führt zur Autobahnauffahrt A 92 „Wörth an der Isar“ (Quellen: Bayerisches Straßeninformationssystem (BAYSIS), Straßenübersichtskarte StBA Landshut, 2017).

Die Autobahn A 92 München – Deggendorf verläuft etwa 2,2 km südlich in Ost-West-Ausrichtung. Das Zentrum der Gemeinde Wörth an der Isar liegt ca. 3,2 km entfernt, das Stadtzentrum des Oberzentrums Landshut liegt ca. 20 km südwestlich, das von Regensburg knapp 50 km im Norden sowie das von München rund 80 km im Südwesten.

Im Jahr 2015 wurde gemäß der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern eine **durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV = 1.699 Kfz/d** mit einem Schwerverkehr-Anteil von 106 Kfz/d für die Staatsstraße St 2141 (innerhalb Postau „Hauptstraße“) ermittelt. Das Verkehrsaufkommen lag etwas über dem Mittelwert der durchschnittlichen Verkehrsstärke im Landkreis Landshut für Kreisstraßen im Jahr 2015 von 1.449 Kfz/d (Schwerlastverkehr 109 Kfz/d).

5.2 Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Etwa 350 m südlich des Planungsgebietes, südlich der Hauptstraße, bestehen drei kleinere Stillgewässer. Als Gewässer III. Ordnung verläuft der Mühlbach südlich von Postau und dient der rund 900 m südlich gelegenen Kläranlage Postau als Vorfluter. Die Isar als Gewässer I. Ordnung fließt ca. 4 km südlich des Geltungsbereichs.

Das bestehende Rückhaltebecken im Südwesten wurde im Zuge des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gartenstraße – Erweiterung“ vom 19.11.1991 unter Planzeichen Nr. 10 mit der Zweckbestimmung „Hochwasserrückhaltebecken“ festgesetzt. Mit dem Lageplan vom 21.12.2008, Petra Bucher, Erd- und Straßenbau, Äußere Parkstraße 15, 84032 Altdorf, wurde dieses zuletzt vermessen.

Eine wasserrechtliche Behandlung des Regenrückhaltebeckens liegt bisher nicht vor. Die Planung der Entwässerung und ggf. die Überplanung des Regenrückhaltebeckens wird durch das Ingenieurbüro Kargl, Hoheneggkofen, im Zuge der Erschließungsplanung durchgeführt. Vor Erschließungsbeginn ist die wasserrechtliche Behandlung der Erweiterung des Rückhaltebeckens abzuschließen.

Sämtliches anfallendes Regenwasser auf den privaten Grundstückspartellen ist zu sammeln und zurückzuhalten. Je Bauparzelle ist eine **Retentionszisterne mit 5 m³ Retentionsvolumen** nachzuweisen. Die Retentionszisternen werden **im Zuge der Erschließungsplanung bereits mit hergestellt**. Der Überlauf aus den Retentionszisternen und das Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist dem im Süden außerhalb des Geltungsbereichs bereits vorhandenen Regenrückhaltebecken zuzuführen (siehe textliche Festsetzungen unter 8.1). Somit ist die Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich gesichert.

Hinweis: Es können private dezentrale Rückhalteeinrichtungen auf das zentrale Rückhaltevolumen angerechnet werden, wenn eine rechtliche Sicherung der Herstellung der privaten Rückhalteräume besteht. Zisternen, die rein der Brauchwassernutzung dienen, sind nicht anrechenbar, nur Rückhalteräume, die sich selbsttätig entleeren.

Als **Schutz gegen wild abfließendes Oberflächenwasser** von den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist auf den Parzellen 12 bis 19 an der Nordgrenze der Grundstücke ein 2 m breiter und 0,5 m hoher flächig bepflanzter Erdwall, dem eine 1 m breite und 0,3 m tiefe Wiesenmulde vorgelagert ist, auf privatem Grund herzustellen. Diese Erdmodellierung wird im Zuge der Erschließungsarbeiten für die Straße und öffentliche Flächen bereits einheitlich erstellt.

5.3 Ver- und Entsorgung

Durch das angrenzende Allgemeine Wohngebiet „Gartenstraße – Erweiterung“ sind Anschlüsse der Ver- und Entsorgung im Nahbereich innerhalb der bestehenden Erschließungsstraßen bereits gegeben.

Für eine unterirdische Erschließung des Planungsgebietes durch die verschiedenen Leitungen wird seitens der Spartenträger eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung gewünscht. Dies erfolgt i. d. R. in Form eines gemeinsamen Spartentermins vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten. Hierbei werden die Lage der Leitungstrassen, ausreichende Trassenbreiten und –abstände unter Berücksichtigung der jeweiligen Schutzzonen festgelegt.

■ Wasserversorgung

Die zukünftige Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch den Wasserzweckverband Mallersdorf-Pfaffenberg sichergestellt. Der Geltungsbereich wird derzeit von keiner Hauptversorgungsleitung des Wasserzweckverbandes erschlossen. Für die geplanten Wasserversorgungsleitungen wird der Wasserzweckverband Mallersdorf rechtzeitig informiert (Übermittlung eines Bauzeitenplanes). Nach Verlegung der Wasserleitung werden die dadurch erschlossenen Grundstücke zum Herstellungsbeitrag herangezogen werden.

Bei der Leitungsverlegung ist in Bezug auf die lagegenau festgesetzten Straßenbäume das DVGW-Regelwerk "Baumbepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" GW 125 zu beachten.

■ Löschwasserversorgung

Zur Löschwasserversorgung wird durch den Wasserzweckverband Mällersdorf-Pfaffenberg nur der Grundschatz nach W 405 (Löschgruppe I= 48 m³/Std) sichergestellt. Ein weitergehender Objektschutz, insbesondere bei brandgefährdeten Betrieben, müsste jeweils durch die Grundstückseigentümer selbst errichtet werden.

■ Abwasserbeseitigung

Es ist eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem (getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser). Sämtliches anfallendes Regenwasser auf den privaten Grundstückspartellen ist zu sammeln und zurückzuhalten. Je Bauparzelle ist eine **Retentionszisterne mit 5 m³ Retentionsvolumen** nachzuweisen. Die Retentionszisternen werden **im Zuge der Erschließungsplanung bereits hergestellt**. Der Überlauf aus den Retentionszisternen und das Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist dem im Südwesten außerhalb des Geltungsbereichs bereits vorhandenen Regenrückhaltebecken zuzuführen (siehe textliche Festsetzungen unter 8.1).

Im Zuge der Erschließungsplanung erfolgt der Bau eines Regenwasserkanals mit Anschluss an das bestehende Regenrückhaltebecken im Südwesten außerhalb des Geltungsbereichs. Hier wird die Leitungsfähigkeit überprüft und die wasserrechtliche Erlaubnis im Zuge der Erschließungsplanung beantragt.

■ Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene zentral geregelt.

■ Gasversorgung

entfällt

■ Fernwärme

entfällt

■ Elektrizität

Die Grundversorgung mit elektrischer Energie erfolgt in der Gemeinde Postau durch den Netzbetreiber Überlandzentrale Wörth ÜZW.

■ Telekommunikation

Bauliche Anlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Versorgungsleitungen sind im Nahbereich innerhalb der bestehenden Erschließungsstraßen bereits gegeben. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird durch die Telekom Deutschland GmbH sichergestellt. Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationsanlagen.

Vom Spartenträger wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet wird um eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege beabsichtigt. Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen ist anzustreben ebenso wie eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger (u. a. Bauzeitenplan). Damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können, wird für die Baumaßnahme eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.

Bei der Planung der Leitungstrassen sind ist auf die lagegenau festgesetzten Baumstandorte Rücksicht zu nehmen, um die Vorgaben für Baumpflanzungen gemäß "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u. a. Abschnitt 6 – sicherzustellen.

5.4 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall

sind insbesondere die Auswirkungen auf nächstgelegene Siedlungsbereiche zu berücksichtigen. Die ersten Wohnhäuser grenzen unmittelbar südlich an. Da sich hier ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet befindet, sind keine Konflikte zu erwarten.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch) ist ortsüblich und insofern hinzunehmen (auch an Sonn- und Feiertagen, siehe textlicher Hinweis Nr. 10). Im Ort Postau, am östlichen Siedlungsrand in über 300 m Entfernung zur geplanten Parzelle Nr. 9, befindet sich die einzige Tierhaltung des Ortes.

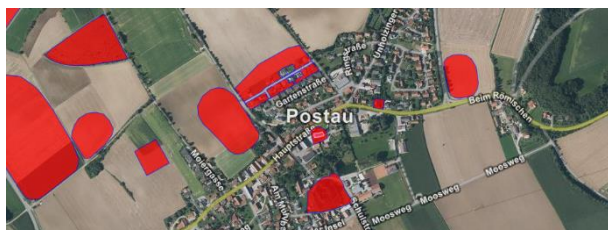
5.5 Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

5.6 Denkmalpflege

Im BayernViewer werden drei oberflächlich nicht sichtbare Bodendenkmäler im näheren Umfeld von ca. 200 m um das Planungsgebiet aufgezeigt. Hier die Beschreibung nach Fundstellen-Nummern:

- D-2-7339-0080: „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (unmittelbar im Westen an den Geltungsbereich grenzend),
- D-2-7339-0291: Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Maria in Postau, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen.
- D-2-7339-0077: Frühmittelalterlicher Bestattungsplatz



rot dargestellte Bodendenkmäler (Auszug aus Bayern-Viewer)

Innerhalb des Geltungsbereiches wird zu zwei Drittel der Fläche, v. a. im Süden des Geltungsbereiches, das **Bodendenkmal Nr. D-2-7339-0083** „Siedlung der Michelsberger Kultur und der Metallzeit“ angegeben. Dieses Bodendenkmal war bereits Gegenstand des Bauungs- und Grünordnungsplans „Gartenstraße – Erweiterung“ vom 09.05.2008 und ist mittlerweile in Teilen überbaut.

In der Satzung des Bauungs- und Grünordnungsplans heißt es hierzu (vgl. C. 3 Denkmalschutz):
„Vom 26.09.2007 bis 27.09.2007 wurden Sondergrabungen durchgeführt. Hierbei wurden zwei archäologische Objekte (Siedlungsgruben vorerst noch unbekanntes Alters) entdeckt. Diese müssen noch ausgegraben und dokumentiert werden, bevor eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG für die weitere Überbauung erhalten wird. Ferner ist sicherzustellen, dass sich mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit keine weiteren Objekte im Baugebiet befinden.“

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer **denkmalrechtlichen Erlaubnis**, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren. Es wird darauf hingewiesen, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Sollte eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden sein, soll bei der Verwirklichung von Bauungsplänen grundsätzlich **vor der Parzellierung** die gesamte Planungsfläche **archäologisch qualifiziert untersucht** werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil vom 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 | Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Für den Fall, dass bei weiteren Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zutage kommen auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Es besteht **kein Baudenkmal** innerhalb des Geltungsbereiches. Nächstgelegenes Baudenkmal Nr. 105504 ist die Kirche St. Maria im Ort Postau im Süden (220 m).

Herausragende Blickbeziehungen auf Kirchen oder andere kulturhistorisch wertvollen Gebäude, Ortsansichten oder das Landschaftsbild prägende Landschaftselemente, wie die Isar-Hangleite, werden nicht verstellt oder beeinträchtigt.

Es gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmal/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Untere Denkmalschutzbehörde ist das Landratsamt Landshut.

6. Nachrichtliche Übernahmen

- Leitungstrassen

Gasleitungen bestehen im Geltungsbereich nicht. Ebenso verlaufen keine Freileitungen durch das Planungsgebiet sowie in dessen unmittelbarem Umfeld.

7. Flächenbilanz

- Flächenbilanz nach zeichnerischen Festsetzungen

Zeichnerische Festsetzungen	Fläche in m ²	in %
Wohnbebauung , 19 Einzelhäuser Umgriff Baugrenzen gesamt 4.927 m ² inkl. Nebenanlagen, davon entfallen 3.935 m ² auf die Hauptbaukörper, in den nicht überbaubare Grundstücksflächen sind 709 m ² private Randeingrünung am Nordrand (Erdwall) zwingend vorgeschrieben	12.179 m ²	79,6
öffentliche Verkehrsflächen davon öffentliche Straßenfläche 1.681 m ² öffentlicher Multifunktionsstreifen 378 m ² öffentlicher Fußweg 410 m ²	2.470 m ²	16,2
öffentliche Grünflächen, inklusive zu erhaltender Hecke	644 m ²	4,2
Geltungsbereich gesamt	15.293 m²	100,0

8. Voraussichtliche Kosten

8.1 Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung

Die Anschlusskosten werden nach der gültigen Wassersatzung berechnet.

8.2 Voraussichtliche Kosten der Abwasserbeseitigung

Die Anschlusskosten werden nach der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Postau berechnet.

8.3 Finanzierung der Erschließungskosten

Die erforderlichen Mittel zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen werden im Haushaltsplan der Gemeinde Postau berücksichtigt.

Landshut, den 02. August 2018



LINKE & KERLING
STADTPLANER + LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

■ Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechtes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 2 Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 84 geänd. (§ 3 G v. 24.07.2015, 296).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796). letzte berücksichtigte Änderung: Art. 34 geänd. (§ 2 Nr. 5 G v. 12.5.2015, 82).
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. L, S.2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018.
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur – Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) – vom 23. Februar.2011 (GVBl, S. 82), zuletzt geändert durch Art. 39b Abs. 20 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 230).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), letzte berücksichtigte Änderung: Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayRS IV, S. 354), letzte berücksichtigte Änderung: Art. 21 Abs. 4 Satz 2 geänd. (§ 2 Nr. 44 G v. 12.5.2015, 82).

■ Anhang zu textliche Festsetzungen Punkt 9.4.1

9.4.1 Artenliste für Gehölzpflanzungen

Straßenbäume

Straßenraumbegrünung auf öffentlichen Grünflächen
(**Planzeichen 13.1**),
Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, StU 20-25 cm
für jeweils eine Baumreihe ist jeweils nur eine Baumart auszu-
wählen und einheitlich zu verwenden.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Baum-Strauch-Hecken

Heister

in privaten Grundstücksflächen (**Planzeichen 9.2**) als Ortsrand-
eingrünung auf Erdwall, Heisteranteil maximal 10 %,
Pflanzqualität:
verpflanzter Heister, mind.3-5 Grundtriebe, 200-250

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle (nur aus Phytophthora freien Beständen)
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Holz-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher

in privaten Grundstücksflächen (**Planzeichen 9.2**) als Ortsrand-
eingrünung auf Erdwall,
Pflanzqualität:
verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, 60-100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthaticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Hausbäume	Neupflanzung je eines Großbaumes , Obstbaum-Hochstamm, pro Parzelle in den privaten Grundstücken, (siehe Planzeichen 13.2 und textliche Festsetzungen 9.1.1, 9.1.2 und 9.4.1)	
Pflanzqualität:	Hochstamm H 4 x verpflanzt, StU 20-25, mit Ballen	
	Walnuss	Juglans regia
Birnen in Sorten:	Gellerts Butterbirne Gute Graue William Christbirne	
	Pyrus calleryana Chanticleer´	Chinesische Wild-Birne
Kirschen in Sorten:	Süßkirsche Büttners Rote Knorpelkirsche Süßkirsche Große schwarze Knorpelkirsche Sauerkirsche Ludwigs Frühe	
	Prunus avium ´Plena´	Gefüllte Vogel-Kirsche
Apfel in Sorten:	Danziger Kantapfel Fromms Goldrenette Gehers Rambour Gravensteiner Jakob Fischer Landsberger Renette Maunzen	
	Malus sylvestris	Holz-Apfel
	Malus Mill.	Zier-Apfel in Sorten
Zwetschgen in Sorten:	Hauszwetschge Nancymirabelle	
weitere Obstbäume	Quitte	Konstantinopeler Apfelquitte
	Speierling	Sorbus domestica

mögliche freiwillige Pflanzungen in den Hausgärten

■ Gehölzspektrum zur Auswahl für Pflanzungen in den Hausgärten

Laubbäume

d.h. mittelgroße Bäume,
Pflanzqualität: H 3 x verpflanzt, StU 16-18

Acer campestre
Carpinus betulus

Feld-Ahorn
Hainbuche

Kleinkronige Bäume Pflanzqualität: H 3 x verpflanzt, StU 12-14

Malus sylvestris
Prunus avium 'Plena'

Holz -Apfel
Gefüllte Vogel-Kirsche

Obstbäume

in den Hausgärten,
Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, mind. StU 8-10

Juglans regia
Malus domestica
Prunus avium
Prunus domestica
Pyrus communis

Walnuss
Apfel in Sorten
Kirsche in Sorten
Zwetschge in Sorten
Birne in Sorten

Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke

hier nach Möglichkeit je Schnitthecke nur eine Gehölzart

Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus mas
Forsythia europea
Ligustrum vulgare *
Syringa vulgaris

Feld-Ahorn (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Hainbuche (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Kornelkirsche
Goldglöckchen
Liguster
Flieder

weitere Heckengehölze

Cornus sanguinea Blut-Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Euonymus europaeus * Pfaffenhütchen
Forsythia europea Goldglöckchen
Lonicera xylosteum * Gemeine Heckenkirsche
Rosa pimpinellifolia Bibernelle-Rose
Rosa rubiginosa Wein-Rose
Syringa vulgaris Hybr. Flieder in Sorten
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana * Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit * gekennzeichnet.

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Clematis vitalba Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix Efeu
Humulus lupulus Hopfen
Pharthenocissus tric. Veitchii Wilder Wein
Lonicera caprifolium Echtes Geißblatt
Lonicera henryi Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum Wald-Geißblatt